

**Ergänzungssatzung**  
**gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB**  
**für den Bereich Lorenzreuth-Ost, Gem. Lorenzreuth**  
**vom 09.05.2011**

**BEGRÜNDUNG**

**1. Geltungsbereich**

Die Ergänzungssatzung der Stadt Marktredwitz für den Bereich Lorenzreuth-Ost umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 188, 189, 189/4, 191/3, 191/4 und Teile der Fl.-Nr. 194 (Bahnweg), Gem. Lorenzreuth.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan vom 09.05.2011 des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1.000.

**2. Veranlassung und Bedarf**

Im Bereich Lorenzreuth der Stadt Marktredwitz ergibt sich ein Bedarf für eine Wohnbebauung in Anlehnung an eine schon vorhandene Einfamilienhausbebauung. Die Stadt Marktredwitz möchte diese Bauabsichten unterstützen und hat sich entschlossen mit der Ergänzungssatzung „Lorenzreuth-Ost“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, nachdem sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Insbesondere die Ortsteile von Marktredwitz sollen durch eine behutsame, organische Weiterentwicklung gestärkt werden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung wurde bereits darauf reagiert, weshalb die Flächen zum überwiegenden Teil Wohnbaufläche (W) darstellen und als Abschluss der Bebauung eine Ortsabrundung bilden sollen.

Lorenzreuth ist nach Brand der zweitgrößte Ortsteil der Stadt Marktredwitz, weshalb die Stärkung und der Erhalt der vorhandenen Infrastruktur erklärtes Ziel der Stadt Marktredwitz ist. Um dies zu erreichen, ist auch die angemessene Bevorratung von Bauflächen notwendig.

Das Baugebiet „Nördlich der Heidestraße“ am nördlichen Ortsrand erfreut sich sehr guter Nachfrage, so dass in absehbarer Zeit mit einem weiteren Bedarf zu rechnen ist.

**3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktredwitz ist seit dem 30.09.2005 wirksam.

Der Bereich der Ergänzungssatzung ist im Flächennutzungsplan zum großen Teil als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

In den östlichen Randbereichen ist die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft, Acker“ bzw. „Sonstige Grünfläche“ als zukünftige Eingrünung gewählt worden.

Der nördliche Teil ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, was bei der Satzung entsprechend berücksichtigt wird.

Ein Flächennutzungsplan stellt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde lediglich in den Grundzügen dar

(§ 5 Abs. 1 S. 1 BauGB). Nutzungsdarstellungen des FNP sind grundsätzlich wegen deren Grobkörnigkeit nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf.

Sofern der Flächennutzungsplan also andere Nutzungsmöglichkeiten nicht gezielt ausschließt, sondern z. B. in diesem Fall lediglich „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ darstellt, steht dies der Einbeziehung in eine Innenbereichssatzung nicht entgegen.

Aus den dargelegten Gründen kann die vorliegende Ergänzungssatzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

#### **4. Schutzgebiete**

Die möglichen Wohnbauvorhaben stellen weiterhin keine Vorhaben dar, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, ebenso ist keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gegeben.

Eine Kartierung, welche auf besonders schützenswerte Bereiche für Fauna und Flora hinweist, liegt nicht vor.

Die überplante Fläche befindet sich außerhalb von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

#### **5. Lage und Bestand**

Das überplante Gebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Lorenzreuth und damit ca. 2,5 km nordöstlich der zentralen Innenstadt.

Vom nördlich befindlichen Ortskern Lorenzreuth ist das Gebiet ca. 400 m Luftlinie entfernt.

Im Süden verläuft die Bundesstraße 303 sowie die Bahnlinie Nürnberg-Schirnding, im Osten die Bundesautobahn 93.

Der Ortsteil Lorenzreuth weist in seinem ursprünglichen Kern eine gemischte Struktur auf, welche sich durch ein Dorfgebiet (MD) auszeichnet. Der der Satzung zugrunde liegende Bereich wird durch Wohnbebauung (WA), welche durch Einfamilienhäuser gekennzeichnet ist, geprägt.

Die derzeitige Flächennutzung stellt sich unterschiedlich dar und lässt sich in drei verschiedene Bereiche einteilen. Der südliche Satzungsbereich unterliegt derzeit landwirtschaftlicher Nutzung, der nördliche Bereich wurde als Sportplatz genutzt und liegt derzeit brach. Die Randbereiche im Norden sind durch Gehölzaufwuchs gekennzeichnet. Insbesondere zum Hausweberweg befindet sich eine erhaltenswerte Baumreihe.

#### **6. Planung**

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung soll eine zusätzliche Wohnbebauung in zwei Baufenstern ermöglicht werden. Vorgesehen ist die Errichtung von max. fünf Wohnhäusern pro Baufenster. Die Satzung enthält Vorschläge zur Parzellierung, die konkrete Aufteilung wird Gegenstand des Baugenehmigungsbescheides.

Der Erlass der Satzung wird als erforderlich angesehen um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil „Lorenzreuth“ zu gewährleisten, obwohl die

innerhalb der Satzung liegenden Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind.

Die im südlichen Geltungsbereich der Satzung, derzeit im Außenbereich befindlichen Flächen, ergänzen den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Süden von Lorenzreuth.

Der nördliche Satzungsbereich (aufgelassener Sportplatz) bietet sich hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption und der obsoleten Nutzung an, mit in die Satzung aufgenommen zu werden.

Die Bauvorhaben unterliegen der baurechtlichen Genehmigungspflicht und müssen sich in das bestehende bauliche Umfeld gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einfügen.

## **7. Erschließung**

Die bereits vorhandene Erschließungsstraße (Hausweberweg) gewährleistet die verkehrsseitige Anbindung des Gebietes. Die innere Erschließung ist über private Vereinbarungen sicherzustellen.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur B 303 sind nicht zulässig. Bestehende Zufahrten sind aufzulassen.

Durch die bestehende Bebauung sind die Voraussetzungen, das Plangebiet an die Ver- und Entsorgung anzuschließen, gegeben.

Das Abwasser wird der Kläranlage des Kommunalunternehmens Abwasserbeseitigung Marktredwitz (KAM) zugeleitet.

Die Trinkwasserversorgung durch die Stadtwerke Marktredwitz ist möglich und kann durch eine Rohrnetzerweiterung sichergestellt werden.

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen müssen von den Bauwerbern entsprechend verlängert werden.

## **8. Sonstiges**

Nach den vorliegenden Erkenntnissen bestehen in dem Gebiet keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Wunsiedel i. Fichtelgebirge geregelt.

Das überplante Gebiet liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete, weshalb keine Hochwassergefahr nach derzeitigen Erfahrungen besteht.

Einzeldenkmale sind im bebauten Bereich nicht gegeben.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schloss Seehof, oder die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Marktredwitz unverzüglich zu verständigen.

## **9. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im Bereich der Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründen.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Von einer Umweltprüfung kann daher abgesehen werden.

## 10. Eingriffsregelung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist bei dem Erlass einer Ergänzungssatzung die Einstellung der umweltschützenden Belange in die Abwägung gemäß § 1a BauGB wegen der Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen in den Innenbereich erforderlich.

Hierzu werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Der Bereich der Satzung umfasst insgesamt die Grundstücke Fl.-Nrn. 188, 189, 189/4, 191/3, 191/4 und Teile der Fl.-Nr. 194 (Bahnweg), Gem. Lorenzreuth.

Der nördliche Bereich der Satzung (aufgelassener Sportplatz) weist durch die nutzungsbedingte Überformung der Oberfläche (Schotter) keine naturschutzfachlich bedeutsamen Wert auf. Die wertvollen Gehölzbestände in den Randbereichen sind zu erhalten.

Aus den dargelegten Gründen wird der nördliche Teil der Satzung der Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entzogen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 189/4, Gem. Lorenzreuth, ist bereits abschließend bebaut und daher ebenfalls der Anwendung der Eingriffsregelung entzogen.

Die unbebauten, der Eingriffsregelung unterliegenden Grundstücke haben insgesamt eine Fläche von 5.131 m<sup>2</sup>, welche landwirtschaftlicher Nutzung obliegt.

Aufgrund des als Zulässigkeitsvoraussetzung erforderlichen Einfügegebotes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, ist bei den einer Bebauung zuzuführenden Grundstücken von einer sehr lockeren Bebauung mit niedrigem Versiegelungsgrad auszugehen. Dadurch werden die möglichen negativen Auswirkungen für die Schutzgüter durch textlich festgesetzte Vorgaben minimiert und teilweise bereits kompensiert.

Von diesen Vorüberlegungen ausgehend, ergibt sich folgende Bewertung:

### a) Schutzgüter und Wirkungsfaktoren:

#### Flora, Fauna, Klima, Luft, Boden, Wasser

Für den Lebensraum (Flora, Fauna) sowie für die Wirkungsfaktoren Klima, Luft, Boden und Wasser ergibt sich durch die Flächenausweisung ein Barriereeffekt. Außerdem sind Eingriffe in ökologischer Hinsicht bezüglich der Nutzungsfunktionen sowie für das Grund- und Niederschlagswasser zu erwarten.

Ausreichende Luftschneisen sind vorhanden.

Der Flächenverlust sowie die Eingriffe aus den zu bewertenden Wirkungsfaktoren werden aufgrund der das Baufeld minimierenden Planung als sehr geringfügig eingeschätzt, da bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen sind. Der Eingriff ist damit nur gering. Auch das Landschaftsbild erhält durch die vorgegebene Topographie und die Einbindung der geplanten Baukörper in das Ortsbild in seiner Veränderung keine wesentliche Beeinträchtigung.

### b) Maßnahmen für Natur und Landschaft

Die prägende Umgebungsbebauung setzt den Rahmen hinsichtlich der Ausnutzung der einer Bebauung zuzuführenden Grundstücke. Dadurch wird der Umfang der

Flächenversiegelung innerhalb der Ergänzungssatzung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt (GRZ: 0,3).

Eine Anpflanzung der Freibereiche mit Obstgehölzen wird Gegenstand der Auflagen im Baugenehmigungsbescheid.

### **c) Feststellung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Die Änderung der Nutzungsart von Grundstücken, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nachhaltig oder erheblich beeinträchtigen können oder von denen beeinträchtigende Auswirkungen ausgehen können bzw. zu erwarten sind, stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Zu einer solchen die Natur und das Landschaftsbild beeinträchtigenden Nutzung ist auch die zugelassene Bebauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen anzusehen.

Nach dem Leitfaden zur Bestimmung und Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen ist die Planfläche der Kategorie I, das sind Gebiete geringer Bedeutung wie Ackerflächen bzw. intensiv genutzte bzw. zu pflegende Ackerflächen, zuzuordnen.

Die prägende Umgebungsbebauung der Ergänzungssatzung „Lorenzreuth-Ost“ ist durch einen geringen Versiegelungsgrad gekennzeichnet, weshalb eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt wird.

Daher kann nach dem hierzu geltenden Gebietstyp B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad) ein Ausgleichsflächenfaktor von 0,2 bis 0,5 herangezogen werden (Abb. 7 der Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren). Da auf den Bauflächen umfassende randbegleitende Durchgrünungsmaßnahmen erfolgen müssen, wird bei einer Grundstücksgröße für das der Eingriffsregelung unterliegende Baufeld von 5.131 m<sup>2</sup> mit dem Faktor 0,2 multipliziert, ein Ausgleichsbedarf von 1.026 m<sup>2</sup> festgestellt (siehe nachfolgende Tabelle).

*Auf die Auflistung der in der Checkliste (Abb. 2) und der Matrix (Abb. 7) zur Festlegung der Kompensationsfaktoren wird verzichtet, da diese im Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen nachzulesen ist.*

Tabelle zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

<b>Eingriffsschwere</b>	<b>Kompensationsfaktor</b>	<b>Fläche</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>
<b>B I</b>	<b>0,2</b>	<b>5.131 m<sup>2</sup></b>	<b>1.026 m<sup>2</sup></b>

**Summe Ausgleichsbedarf (5.131 m<sup>2</sup> x 0,2 = 1.026 m<sup>2</sup>)**

Auf den Grundstücken ist jeweils die Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorgesehen.

Der sich durch die Bauflächen ergebende Ausgleichsbedarf kann angrenzend an den südlichen Satzungsbereich in ausreichendem Maße zur Herstellung entsprechender Kompensationsmaßnahmen bereitgestellt werden.

Durch den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen wird in Verbindung mit der Ausgleichsfläche eine gute Durchgrünung des Quartiers gewährleistet. Die dadurch erreichte Vernetzungswirkung ist für Fauna und Flora als positiv hervorzuheben.

Zur weiteren Unterstützung der vorhandenen und beabsichtigten Strukturen wird eine naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen unter Verzicht auf Koniferen (Nadelgehölze) als erforderlich angesehen.

Zur Aufrechterhaltung eines natürlichen Wasserkreislaufs sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Diese Maßgabe findet in der Grundflächenzahl und der Gestaltung der Bodenbeläge gemäß der Satzung ihren Niederschlag.

Um die Barrierewirkung insbesondere für Kleinlebewesen möglichst gering zu halten, sind Zäune in transparenter Bauweise ohne massiven Zaunsockel zu gestalten.

Unter Abwägung aller Gesichtspunkte kann der Ausgleich der durch die Realisierung der Satzung hervorgerufene Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei intensiver Durchgrünung mit Verzicht auf wesentliche Flächenversiegelung und Herstellung einer Streuobstwiese auf dem als Ausgleichsfläche dargestellten Bereich als ausreichend im Sinne des BauGB erachtet werden.

Marktredwitz, 09.05.2011  
- Stadtplanung -